



compromis de vente d'un local commercial, le cédant en faute ?

Par **bettylucille**, le **30/05/2011** à **09:45**

Bonjour,

Avec mon associée nous avons signé un compromis de vente d'un local commercial fin mars dernier. Il s'agit d'un local comportant une licence 4 car nous voulons monter une activité de bar-restauration.

Après mise en route de toutes les démarches de notre côté concernant la banque, la création d'entreprise, contact des fournisseurs, devis travaux etc... Nous apprenons que le propriétaire du fonds avait reçu une injonction en 2007 concernant sa licence 4 qu'il avait ignoré, et donc que sa licence 4 n'est plus valide depuis 2007, bien qu'il tentait de nous la vendre ! nous avons signé un compromis dans lequel est stipulé que le local possède la licence 4, signé par le cédant et nous.

Nous voudrions savoir quels sont nos recours, nous avons toutes les deux quitté nos emploi (dont vente de part d'une ancienne affaire) et nous retrouvons sans rien.....

merci de vos conseils.

très cordialement.

Melle.B

Par **fra**, le **30/05/2011** à **11:19**

Bonjour, Mademoiselle,

Cette Licence IV, en se rapportant à votre projet, constitue un [fluo]élément déterminant[/fluo] de la promesse de vente car vous allez être dans l'obligation d'en acquérir une autre, indissociable de votre future activité.

Au sein du texte de votre promesse de vente, doit exister [fluo]une clause résolutoire[/fluo], à votre bénéfice, au terme de laquelle si, entre la date de signature de la promesse et celle de la vente, apparaissent des éléments nouveaux susceptibles de faire obstacle à la bonne fin de cette opération, les acquéreurs pourraient se libérer de leurs engagements vis à vis du vendeur.

Vous avez deux possibilités : soit demander [fluo]la nullité de la promesse[/fluo] pour vice se

rapportant à un élément déterminant de la convention, soit aboutir, en renégociant le prix à la baisse et acheter une autre Licence IV disponible.

Par **bettylucille**, le **30/05/2011** à **12:03**

merci de votre aide, je réfléchis à toutes les options.